

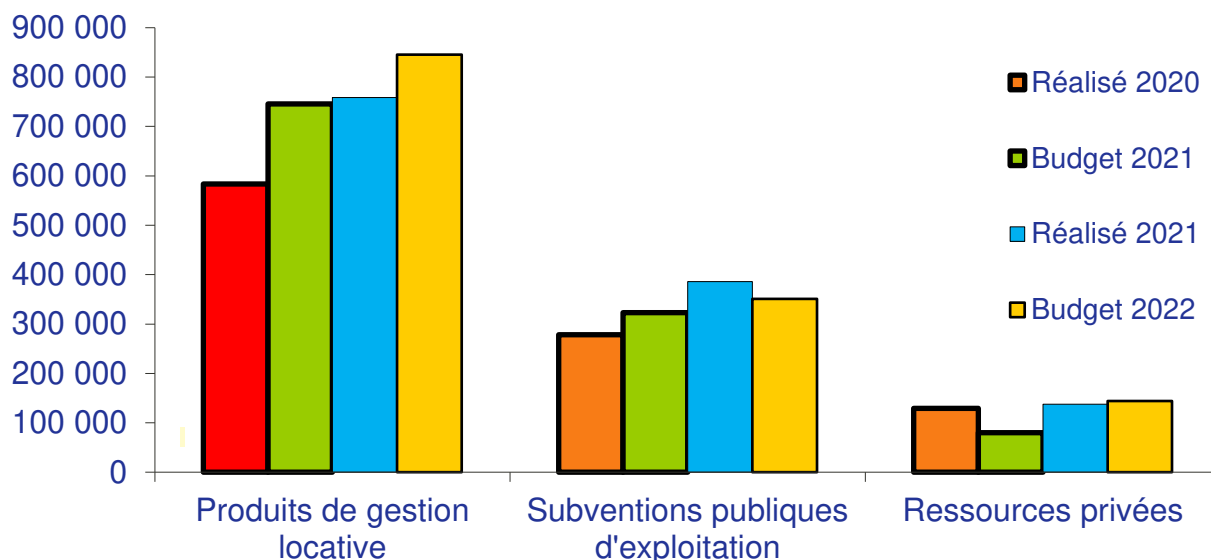
Assemblée Générale du 2 juin 2022

RAPPORT FINANCIER Exercice 2021

L'ACTIVITE

RESSOURCES

Les ressources progressent entre 2020 et 2021 de 341.279 € et passent de 1.085.907 € à 1.427.187 € (+ 31 %). Le graphique ci-dessous montre l'évolution des trois principaux postes. Il manque les autres produits et les reprises de provisions.

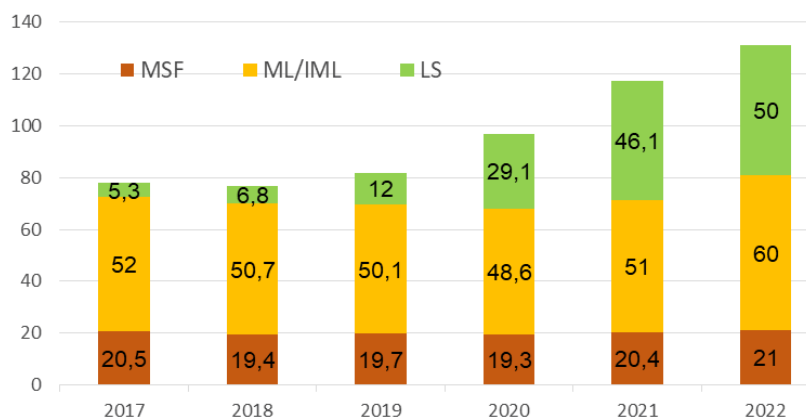


Produits de gestion locative : 758.642 € (+ 175.058 €, + 30 %). (Les redevances d'occupation facturées aux sous locataires)

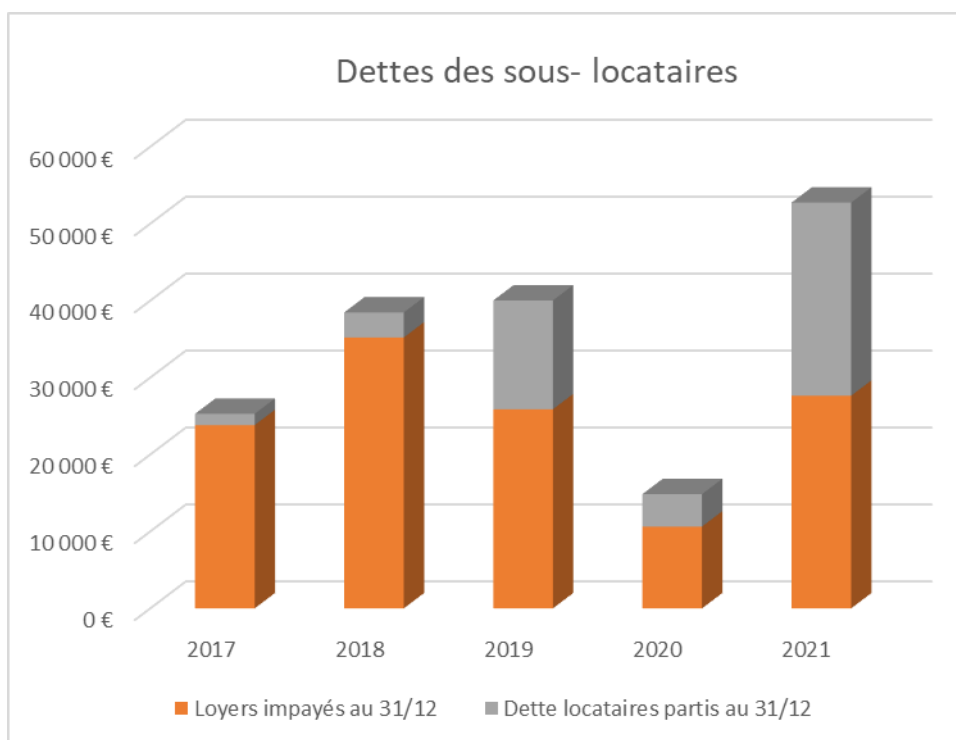
En 2021, les produits issus de notre activité locative ont poursuivi leur progression avec une hausse de plus de 175.000 € par rapport à 2020. Cela est dû essentiellement à la poursuite du développement de la location solidaire (ex quatrième voie) dont le « chiffre d'affaires » a de nouveau doublé en passant de 145.000 € à plus de 296.000 €. Cette activité représente aujourd'hui près de 40% de l'activité locative globale, passant de 29,1 lgts → 46,1 lgts effectivement loués (*). Les activités de la MSF et de ML/IML ont connu une hausse plus modeste en 2021 (48,6 lgts → 51,0 lgts pour ML/IML et 19,3 lgts → 20,4 lgts pour la MSF).

(ML : Médiation locative IML : Intermédiation locative, MSF : pension de famille Maison Saint Fort)

(*) Le graphique ci-contre montre l'évolution au cours des cinq dernières années de l'activité locative effective (nombre de nuitées sous-louées / 365 jours) ou nombre de logements loués temps plein. (Sans compter les 17 logements de la Foncière Habitat et Humanisme).



Les dettes des sous locataires restent à un niveau élevé comme le montre le graphe ci-dessous.



Subventions d'exploitation publiques : 385.688 € (+ 107.392 €, + 38 %)

En raison du nombre insuffisant de mesures ML (84% des 45 prévues), la subvention du FSL (Fond de Solidarité pour le Logement) a été réduite à 93.988 € (-3% par rapport à 2020). Le soutien à l'activité Intermédiation Locative (IML) a augmenté de près de 45 % de 66.000 € à 95.000 € en raison de l'engagement pris par l'association en 2019 de monter progressivement de 5 à 15 mesures Intermédiation Locative (IML) et de l'accueil de réfugiés dans un dispositif appelé IML Réfugiés.

La subvention allouée à la MSF, a été en forte augmentation en 2021, passant de 112.640 € en 2020 à 153.690 €. Cela est dû au passage de 16 € à 18 € par jour de la subvention attribuée aux pensions de famille et à deux aides complémentaires de 10.500 € pour travaux (réfection de la kitchenette, des toilettes) puis de 5.220 € pour le changement des stores de la salle de réunion.

L'aide de la ville de Bordeaux a été maintenue à hauteur de 3.000 €.

La Caisse d'Allocations Familiales, dans le cadre du soutien aux associations pendant la période COVID a octroyé une aide exceptionnelle de 40.000 €.

En complément de ces subventions, le FSL a apporté des aides personnelles pour des ménages endettés à hauteur de 35.108 €. Ces aides n'apparaissent pas directement dans les comptes parce qu'elles sont intégrées dans les produits de gestion locative.

Ressources provenant des sympathisants : 137.437 € (+ 8.309 €, + 6,4 %)

Compte-tenu de la forte augmentation de l'activité locative, les ressources collectées auprès du public ont baissé en valeur relative à 9,6 % du total des ressources. La légère hausse par rapport à l'année doit être considérée en demi-teinte :

Les cotisations ont baissé de près d'un tiers passant de 3170 € à 2340 €

De même, les abandons de loyers de propriétaires solidaires, même s'ils restent à un niveau important, sont passés de 10.700 € à 8.701 €.

Le montant des rétrocessions d'intérêts provenant de l'épargne solidaire se situe à hauteur de 8.410 €, légèrement inférieur au montant rétrocedé en 2020 car la rémunération des placements bancaires, notamment des comptes sur livrets, s'est maintenue à un niveau très faible.

Par contre, plusieurs entreprises se sont montrées très généreuses via leur fondation (Leroy-Merlin, Harmonie Mutuelle, Société Générale, Altera) ou par des dons en nature (une voiture donnée par EGIS Aquitaine).

Enfin, l'association a reçu, pour un montant de 23.445 €, des dons affectés aux projets de Talence (Château Gardère et pension de famille de Thouars). Mais ces dons n'impactent pas le résultat puis qu'ils figurent également dans les charges (compte 689) pour être transférés dans un compte de bilan (196) en vue de leur utilisation future.

Autres prestations et produits : 11.716 € (+ 2.619 €, +28%)

Il s'agit essentiellement de la valorisation de l'aide spécifique allouée cette année encore par la Fédération en compensation de ses prestations informatiques qui sont également positionnées dans les charges pour un montant équivalent.

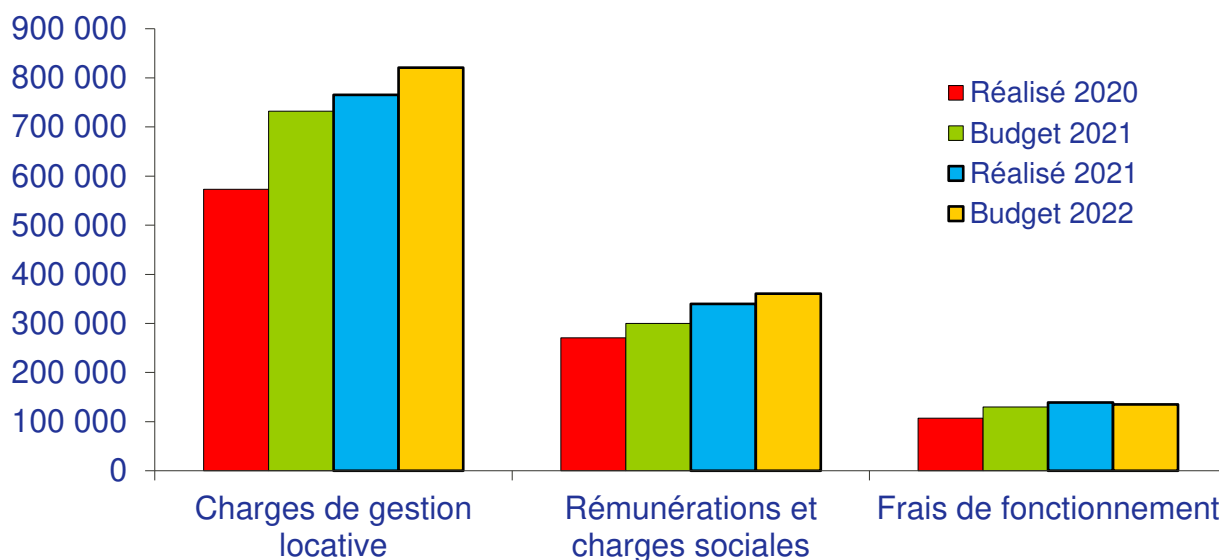
Reprises sur provisions : 133.704 € (+ 47.901 €, + 55 %) dont 10.000 € pour créances douteuses et 111.928 € pour remise en état de logements.

Le nouveau calcul des reprises de provisions et des provisions établi en 2020 a été reconduit en 2021 : On a estimé le montant des réserves dont l'association doit pouvoir disposer pour remettre en état ses logements et faire face aux créances douteuses.

La reprise effectuée correspond donc à l'annulation des réserves effectuées jusqu'à présent sur ce poste. Le montant des provisions passées est explicité ci-après dans la partie Emplois/Amortissements et Provisions.

EMPLOIS

TOTAL EMPLOIS : 1.421.336 € (+ 338.407 €, + 31 %) Le graphique ci-dessous montre l'évolution des 3 principaux postes. Il manque les amortissements et provisions.



Coût de production d'habitat d'insertion : 765.128 € (+ 192.305 €, + 33%)

(les loyers payés par HH 33 aux propriétaires des logements sous loués, ainsi que les dépenses annexes assurances, remise en état...):

Ce poste évolue dans le même sens que celui des produits locatifs (voir ci-dessus) en raison de l'augmentation de l'activité locative.

Cette année, exceptionnellement, l'activité locative dégage ainsi une marge négative de l'ordre de 7.000 € (1%) à laquelle l'association reste attentive : les dettes de loyers de certains sous-locataires,

les vacances de loyers entre deux sous-locataires ainsi que les coûts de remise en état lors des changements de sous-locataires sont à l'origine de ce déficit. A cela, il faut ajouter les travaux de l'immeuble de la rue Tustal (Donation Temporaire d'Usufruit récupéré par la Fédération Habitat et Humanisme pour 6 ans, mais dont la gestion revient à HH33).

Le montant des frais d'actes pour les actions contentieuses a légèrement diminué mais demeure à un niveau élevé (2.992 €).

Il faut remercier ici les propriétaires solidaires qui font don de plusieurs mois de loyer lors d'un changement de locataire ou d'une vacance pour travaux.

Rémunérations et charges sociales : 339.825 € (+ 69.156 €, + 25 %)

La masse salariale a fortement augmenté en 2021 pour trois raisons principales :

- une augmentation généralisée a été octroyée à l'ensemble des personnels en début d'exercice.
- à compter de janvier 2021, l'association a embauché une nouvelle responsable de l'accompagnement social lié au logement (et animatrice de l'équipe des conseillères en économie sociale et familiale) puis, à compter de juin 2021, une autre travailleuse sociale pour la prise en charge des réfugiés.
- à compter d'avril 2021, notre comptable, préalablement en temps partiel, a repris un plein temps. Ce choix personnel répond aussi aux besoins de l'association en raison de la forte croissance de l'activité de la gestion locative.

Les bénévoles ont déclaré 9.168 heures d'activités associatives, ce qui représente 5,70 ETP (équivalent temps plein). La valorisation recommandée pour ces heures de bénévolat s'effectue sur la base du SMIC chargé à 157% ; ce qui donne pour notre association, un montant de 149.514 €, soit presque la moitié de notre masse salariale.

Frais de fonctionnement : 138.636 € (+ 31.748 €, + 30 %)

Trois raisons principales expliquent cette forte augmentation des frais de fonctionnement en 2021 par rapport à 2020.

- Il a fallu avancer une dépense imprévue de gardiennage sur le site de château Gardère. Cette dépense sera remboursée par la Foncière HH à l'association en 2022.
- La cotisation versée à la Fédération par chaque association est liée au montant des charges de celle-ci. Plus son activité croît, plus ses charges augmentent, plus le montant de sa cotisation est élevé. Ainsi, pour HH33, ce montant passe de 15.889 € en 2020 à 17.832 € en 2021.
- Enfin, depuis juin 2020, une prestation supplémentaire a été mise en place à la Maison Saint Fort : une infirmière coordinatrice du Diaconat intervient à temps partiel. En 2020, son intervention n'a été que de 7 mois mais a porté sur une année pleine en 2021 soit des coûts respectifs de 5.895 € et 10.274 €.

Ajoutés à cela, différents postes ont vu leur montant augmenter : la formation des bénévoles, l'animation, les taxes sur salaires, ...).

Amortissements et Provisions : 177.748 € (+ 55.198 €, + 45 %) dont 22.495 € pour créances douteuses et 125.500 € pour remise en état de logements

Comme indiqué précédemment, le nouveau calcul a été établi en 2020 afin que l'association dispose d'un fond suffisant pour faire face aux dépenses nécessaires de remise en état de logements et à celles pour créances douteuses. Il évolue en fonction du nombre de logements gérés par l'association et du coût moyen de remise en état par logement.

Résultat d'exploitation : 5.850 € contre 2.978 € en 2020

Résultat financier : 114 €

Résultat exceptionnel : 921 €

Résultat de l'exercice: 6.885 € contre 4.054 € pour 2020

BILAN

ACTIF (K€)	2021	2020
ACTIF IMMOBILISÉ	129,0	100,1
ACTIF CIRCULANT	483,6	517,9
Dont diverses créances	110,2	100,1
Liquidités	372,1	417,8
Charges constatées d'avances	1,3	
TOTAL ACTIF	612,6	618,0
PASSIF (K€)	2021	2020
CAPITAUX PROPRES	491,2	447,3
Dont divers fonds propres et réserves	184,5	184,5
Report à nouveau	150,9	146,9
Résultat exercice	6,9	4,0
Fonds dédiés	23,4	
Provisions pour risques	125,5	111,9
DETTES	121,4	170,7
Dont emprunts	37,9	40,7
autres dettes et provisions	83,5	119,5
Produits constatés d'avance		10,5
TOTAL PASSIF	612,6	618,0

Le total du Bilan s'établit à 612.610 € contre 618.058 € en 2020

Actif

- L'actif immobilisé s'élève à 129.007 € contre 100.131 € en 2020. Il est constitué de biens corporels (34.730 €) et de participations financières dans la Foncière d'Habitat et Humanisme (94.277 €).
- L'actif circulant s'élève à 483.602 € contre 517.927 € en 2020. Il comprend notamment diverses créances (110.174 €) et des liquidités (372.107 €)
- La trésorerie immédiate en fin d'exercice s'élève à 295.827 €. Cet excédent de trésorerie couvre environ 60 % de nos flux financiers annuels (Charges salariales + fonctionnement), ce qui nous permet de nous prémunir des variations significatives de trésorerie résultant notamment des décalages intervenants entre nos besoins et la perception des subventions.

Passif

- Les fonds associatifs s'élèvent à 342.328 € en tenant compte du résultat de l'exercice 2020.
- Le niveau des dettes à moins d'un an (121.412 €) a baissé de près de 50.000 € (49.275 €) entre les deux exercices.

La structure du bilan de l'association et les équilibres financiers qui en résultent ont été confortés au cours de l'exercice 2021. Cela devrait nous permettre de maintenir une structure financière convenable en cas de réalisation des importants programmes d'investissements prévus et qui vont inévitablement accroître nos besoins en fonds de roulement et peser sur notre trésorerie.